

insig

Årsredovisning 2025

Insig AB





Välkommen in till oss!

insig

Insigs huvudkontor på Lotskajen 9
i Limhamn.

Innehåll

| | |
|----------------------------------|----|
| Kort om Insig AB | 4 |
| VD har ordet. | 8 |
| Förvaltningsberättelse | 10 |
| Finansiella rapporter | 15 |
| Noter | 24 |
| Underskrifter | 41 |
| Revisionsberättelse | 42 |
| Styrelse | 44 |
| Företagsledning | 45 |
| Definition nyckeltal. | 46 |

Kort om Insig AB

Insig är ett växande fastighetsbolag med huvudkontor i Malmö, vars verksamhet startade 2023. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till södra Sverige, med tyngdpunkt i Skåne och centrala tillväxtstråk från Öresundsregionen mot Mälardalen.

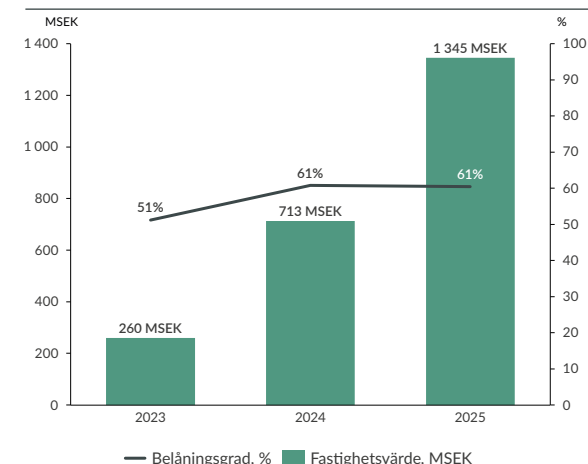
Bolagets affärsidé är att generera en attraktiv riskjusterad avkastning till aktieägarna genom disciplinerade förvärv av kvalitativa bostadsfastigheter, en skalbar och digitaliserad förvaltningsmodell samt värdeskapande investeringar som stärker kassaflödet och ökar fastigheternas långsiktiga värde. Per den 31 december 2025 uppgick fastighetsvärdet till cirka 1 345 Mkr.

Portföljen omfattar över 690 moderna lägenheter med hög uthyrningsgrad, kompletterat av en begränsad andel kommersiella lokaler, vilket skapar stabila kassaflöden och förutsättningar för fortsatt värdetillväxt.

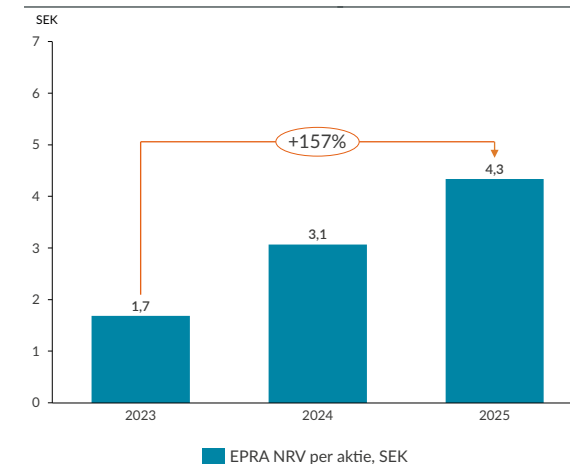
Som en del av bolagets tillväxtstrategi har Insig under 2025 ingått avtal om förvärv av fastighetsportföljer i Helsingborg och Båstad. Förvärven genomförs till ett fastighetsvärde om cirka 307 Mkr och tillför bolaget ytterligare 226 bostadslägenheter. Tillträde sker under Q1 2026.

| Nyckeltal Koncernen | 2025 | 2024 | Förändring, % |
|----------------------------|---------|-------|---------------|
| Nettoomsättning (Mkr) | 65,9 | 26,0 | 253 |
| Fastighetsvärde (Mkr) | 1 345,3 | 713,0 | 88 |
| Resultat innan skatt (Mkr) | 145,8 | 115,3 | 26 |
| Förvaltningsresultat (Mkr) | 17,0 | 3,5 | 389 |
| EPRA NRV (kr/aktie) | 4,3 | 3,1 | 40 |
| Räntetäckningsgrad | 1,7 | 2,4 | -30 |
| Belåningsgrad (%) | 60,5 | 61,0 | -0,8 |

Fastighetsportföljens värdeutveckling



157% tillväxt i EPRA NRV per aktie sedan 2023



Historik

Insig grundades av Dan Astrén, Tomas Magnusson och Stefan Vinberg. Trion har tidigare framgångsrikt utvecklat bostadsfastighetsbolaget Signatur Fastigheter AB, även det grundat av Dan Astrén och Tomas Magnusson, som under hösten 2019 kom till Nasdaq First North Growth Market genom ett omvänt förvärv. Verksamheten drevs i noterad miljö fram till dess att Fastighets AB Trianon förvärvade samtliga aktier i Signatur Fastigheter AB genom ett offentligt uppköpserbjudande.

Verksamheten i Insig startade 2023, och 2024 stärkte bolaget sin verksamhetsplattform genom strategiska förvärv och stark förvaltningsdisciplin, vilka var viktiga steg för att etablera sig inom bostadssegmentet i södra Sverige.

Sedan 2023 och fram till den 31 december 2025 har fastighetsvärdet ökat med över 1 085 Mkr, och EPRA NRV per aktie har stigit med 151 procent. Förvaltningsresultatet har under samma period ökat från 0,4 Mkr till 17,0 Mkr. Utvecklingen är en följd av bolagets affärsmodell, vilken bygger på strategiska förvärv, aktiv förvaltning och värdeskapande investeringar.



Konferensrum i Insigs huvudkontor på Lotskajen 9 i Limhamn.

Strategi

Insigs strategi är att bygga en ledande och skalbar bostadsplattform genom disciplinerade fastighetsförvärv, teknikdriven förvaltning och värdeskapande investeringar.

- **Tillväxt genom strategiska förvärv**

Insig förvärvar moderna bostadsfastigheter i demografiskt attraktiva tillväxtregioner i Skåne och Mälardalen. Den geografiska inriktningen skapar förutsättningar för låg vakansgrad, stabil efterfrågan och god avkastning. Vid förvärv prioriteras fastigheter med potential för effektiv förvaltning, utvecklingsmöjligheter till gröna tillgångar samt tillräcklig volym för att uppnå förvaltningskritisk massa.

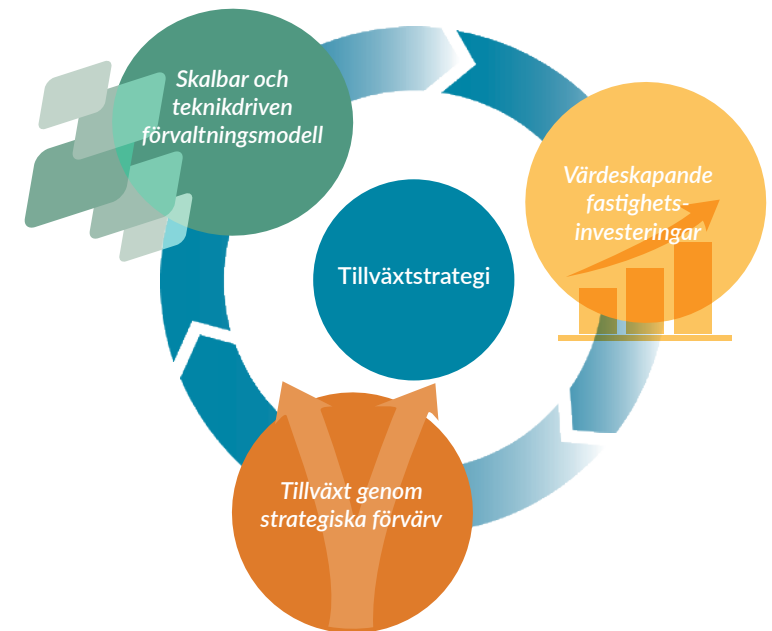
- **Skalbar och teknikdriven förvaltningsmodell**

Bolaget tillämpar en skalbar, teknikdriven förvaltningsmodell där digitalisering och automatisering utgör centrala komponenter. Genom digital hyresgästkommunikation och AI-styrda fastighetscentraler optimeras driften, vilket bidrar till lägre driftkostnader och förbättrade kassaflöden.

Målsättningen är att successivt digitalisera och automatisera förvaltningsprocessen för att möjliggöra en kostnadseffektiv organisation som kan hantera en växande fastighetsportfölj utan motsvarande ökning av administrativa kostnader.

- **Värdeskapande investeringar**

Insig investerar i energioptimering och klimatanpassning, exempelvis individuell mätning och debitering (IMD), värmeåtervinning, solcellsanläggningar och laddinfrastruktur. Dessa åtgärder bidrar till att modernisera och framtidssäkra fastighetsbeståndet, minska energiförbrukningen, stärka kassaflödet och fastigheternas långsiktiga värde.



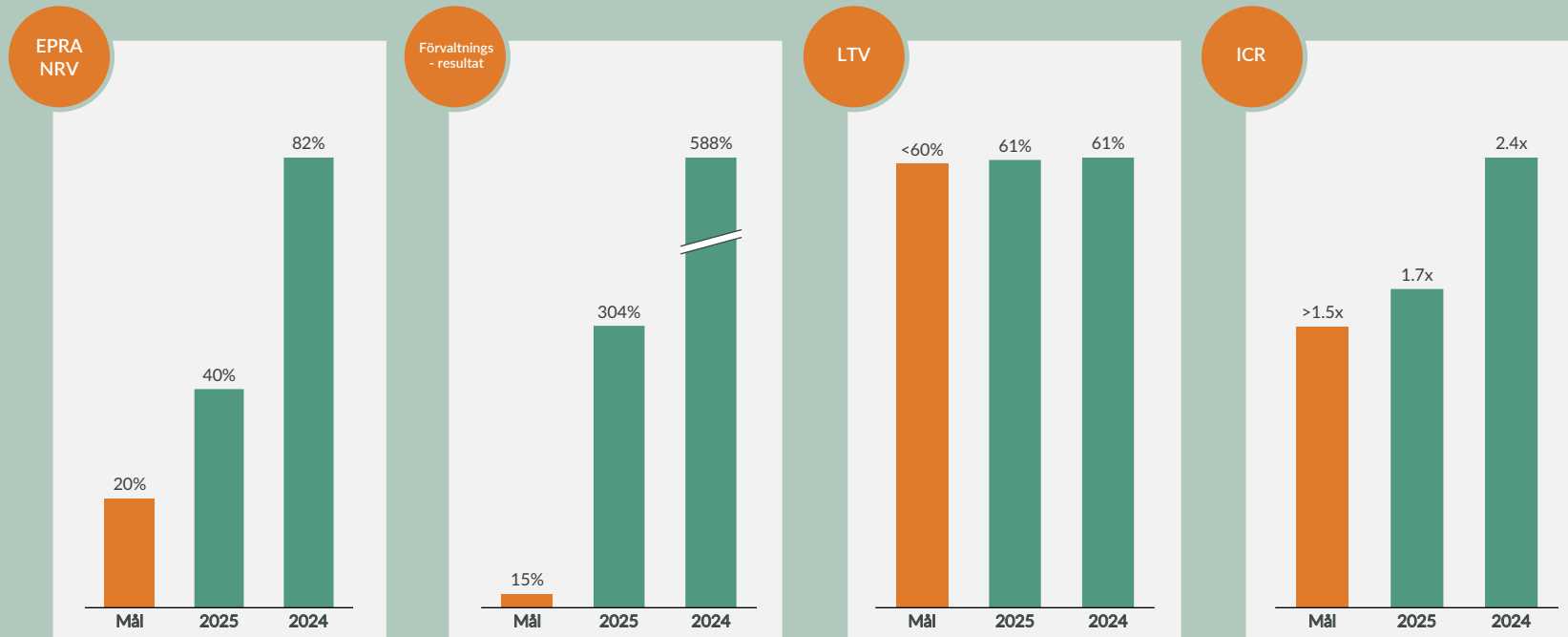
Finansiella mål

Långsiktigt substansvärde per aktie (EPRA NRV) ska överstiga 20% per år inklusive eventuella värdeöverföringar.

Belåningsgraden ska långsiktigt understiga 60% av fastigheternas värde.

Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,5 gånger.

Förvaltningsresultatet per aktie ska öka med minst 15% per år.



VD har ordet

Insig tar form

2025 har varit ett betydelsefullt år för Insigs utveckling. Under året har vi fortsatt att bygga bolaget med ambitionen att skapa en ledande bostadsplattform med långsiktig tillväxt och stabil förvaltning. Fastighetsportföljen har utvecklats från 713 Mkr till 1 345 Mkr i fastighetsvärde, och därmed stärkt Insigs position.

Bolagets affärsidé är att generera en attraktiv riskjusterad avkastning till aktieägarna genom disciplinerade förvärv av kvalitativa bostadsfastigheter, en skalbar och digitaliserad förvaltningsmodell samt värdeskapande investeringar som stärker kassaflödet och ökar fastigheternas långsiktiga värde. Portföljen är koncentrerad till attraktiva lägen i södra Sverige där efterfrågan på hyresbostäder bedöms vara stabil över tid.

Stark tillväxt

Bolaget har under året levererat stark tillväxt där fastighetsportföljens värde ökade med 88 procent jämfört med föregående år. Förvaltningsresultatet uppgick till cirka 17 Mkr, en ökning med 388 procent. Resultatet före skatt uppgick till 146 Mkr, vilket motsvarar en ökning med 26 procent.

Bolaget har ett finansiellt mål att öka substansvärdet per aktie med minst 20 procent per år. Vid årets slut uppgick substansvärdet till 4,34 kronor per aktie, vilket är en ökning med 41 procent under året.

Transaktioner

Under året har Insig genomfört flera strategiska förvärv som stärker bolagets position och bidrar till en mer effektiv och skalbar förvaltningsplattform.

Tidigt under året förvärvades en bostadsportfölj om 13 fastigheter i nordvästra Skåne genom en bolagsaffär med Gösta Bengtsson Fastighetsförvaltning. Portföljen omfattar 152 lägenheter och består till stor del av moderna fastigheter uppförda under de senaste åren.

Under sommaren genomfördes även förvärvet av fyra bostadsfastigheter i Nyköping med cirka 170 lägenheter. Affären innebar ett viktigt steg i vår geografiska expansion och etablerade Insig i Mälardalen, en region med stabil befolkningstillväxt.

Mot slutet av året genomförde vi även förvärvet av en samlad bostadsportfölj i Helsingborg och Båstad bestående av nio fastigheter med totalt 226 lägenheter. Fastigheterna är koncentrerat belägna och skapar ett starkt förvaltningskluster i västra Skåne. Tillträde planeras under första kvartalet 2026.

Förvärven stärker vår områdeskoncentration, förbättrar förvaltningseffektiviteten och ger goda möjligheter till värdeskapande investeringar i energieffektivisering som stärker kassaflödet och fastigheternas långsiktiga värde.

Positionerade för fortsatt tillväxt

När vi går in i 2026 gör vi det med en tydlig strategi och en stabil plattform att bygga vidare på. Med en växande fastighetsportfölj, en skalbar förvaltningsmodell och ett entreprenörsdrivet team ser vi goda möjligheter att fortsätta tillväxten och skapa långsiktigt värde för våra aktieägare.

Som ett led i att stärka bolagets kapitalstruktur avser vi att emittera och notera en preferensaktie på NGM Nordic SME under första kvartalet 2026. Kapitalanskaffningen övertecknades och vi är stolta över det stora förtroende som visats från marknaden, där nya investerare tillkommit som aktieägare i Insig.

Målsättningen är att bygga en fastighetsportfölj om cirka 5 miljarder kronor i fastighetsvärde inom de kommande åren, samtidigt som vi bibehåller en balanserad kapitalstruktur och ett stabilt kassaflöde.

Jag vill avslutningsvis rikta ett varmt tack till våra medarbetare, samarbetspartners och investerare för det förtroende och engagemang som visats under året. Tillsammans fortsätter vi arbetet med att utveckla Insig till ett ledande bostadsbolag med fokus på stabila kassaflöden och hållbar tillväxt.

Dan Astrén
VD, Insig AB



Dan Astrén, CEO, Insig AB



32 lägenheter i Östra Karup i Båstads kommun.
En av de fastigheter som förvärvades av Insig
under 2025.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Insig AB är ett växande fastighetsbolag med huvudkontor i Malmö. Bolagets fastighetsbestånd är primärt koncentrerat till södra Sverige och utgörs i huvudsak av hyresbostäder.

Affärsmodell

Insigs affärsidé är att generera en attraktiv, riskjusterad avkastning till dess aktieägare. Affärsmodellen bygger på disciplinerade förvärv av kvalitativa bostadsfastigheter, en skalbar och digitaliserad förvaltningsmodell samt värdeskapande investeringar som stärker kassaflödet och bidrar till långsiktig värdetillväxt.

Framtidsutsikter

Insig ser betydande tillväxtpotentialer i dagens marknad. Transaktionsmarknaden börjar tina upp, och det finns ett uppdämt behov av att genomföra affärer. Detta skapar attraktiva förvärvsmöjligheter som bolaget kapitaliserar på. Bolagets teknikstyrda, AI-kopplade förvaltning och investeringar i energioptimering driver både kostnadseffektivitet och värdeutveckling. Genom smarta lösningar säkerställer bolaget både minskade utsläpp och ökad lönsamhet, vilket gör verksamheten hållbar ur både ekonomiskt och miljömässigt perspektiv.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Insig förvärvade en fastighetsportfölj i nordvästra Skåne bestående av 152 lägenheter fördelade på 13 fastigheter och med en köpeskilling om 221,5 Mkr.

30 Mkr som dellikvid i fastighetsförvärvet i nordvästra Skåne betalades genom kvittning till aktier i Insig, totalt 9 584 664 aktier.

En riktad emission till strategiska parter registrerades den 30 januari 2025 om 4 766 924 aktier.

Bolagets styrelse beslutade den 30 april 2025, med stöd av bemyndigande från årsstämman den 13 juni 2024, om en emission av 4 347 826 B-aktier. B-aktierna registrerades hos Bolagsverket den 30 juli 2025, medförande en ökning av bolagets aktiekapital med 4 347 826 kronor.

Koncernen förvärvade under juli 2025 en fastighetsportfölj i Nyköping bestående av 163 lägenheter fördelade på fyra fastigheter, till en sammanlagd köpeskilling om 265 Mkr.

Bolaget ingick i december 2025 avtal om att förvärva fastighetsbestånd bestående av åtta fastigheter i Helsingborg och en fastighet i Båstad till ett totalt fastighetsvärde om cirka 307 Mkr. Portföljen tillför Insig ytterligare 226 bostadslägenheter och tillträds månadsskiftet mars/april 2026.

Koncernens resultat

Årets resultat uppgick för året till 115 082 Tkr (94 418 Tkr) och förvaltningsresultatet uppgick till 16 961 Tkr (3 477 Tkr).

Koncernens finansiella ställning

Fastigheternas marknadsvärde är 1 345 300 Tkr (713 000 Tkr) vilket är en ökning med 89%. Ökningen grundar sig i förvärv, investeringar och realiserade värdeförändringar (se not 9 för fördelning).

Omsättningstillgångarna har ökat med 39 201 Tkr jämfört med 2024. Likvida medel vid utgången av året var 9 749 Tkr (24 804 Tkr).

Bolagets finansiering består främst av eget kapital och banklån. Under året har det egna kapitalet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökat netto med 154 959 Tkr vilket är en ökning med 59%.

Koncernens lån hos kreditinstitut var vid årets utgång 793 078 Tkr (408 549 Tkr). Belåningsgraden uppgår till 60,5% (61%) av fastigheternas verkliga värde.

Banklånen har ökat med 94% jämfört med samma period föregående år till följd av ett ökat fastighetsinnehav.

Nyckeltal flerårsöversikt koncernen och moderbolaget

FLERÅRSÖVERSIKT (TKR)

| Koncernen | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31* |
|-----------------------|------------|------------|------------|------------|-------------|
| Nettoomsättning | 65 887 | 25 987 | 13 891 | 477 | 73 |
| Förvaltningsresultat | 16 961 | 3 477 | 403 | -684 | 73 |
| Res före skatt | 145 840 | 115 339 | 39 995 | -684 | 73 |
| Balansomslutning | 1 374 097 | 776 298 | 263 786 | 113 249 | 358 |
| Soliditet (%) | 30,4% | 33,8% | 43,3% | neg | 62,0% |
| Skuldsättningsgrad | 2,0 | 1,6 | 1,0 | neg | 0,0 |
| Räntetäckningsgrad ** | 1,7 | 2,4 | 1,1 | neg | 0,0 |
| Belåningsgrad (%) | 60,5% | 61% | 51% | 49% | 0,0% |
| EPRA NRV | 474 207 | 292 162 | 122 119 | 6 757 | 222 |
| EPRA NRV/andel *** | 4,34 | 3,07 | 1,69 | neg | 443,66 |

* År 2021 och 2020 är ej jämförbara med senare perioder då koncernen bedrev en annan typ av verksamhet

** Beräknas Resultat före skatt samt återläggning av finansnetto och orealiserade värdeförändringar / Finansiella kostnader

*** Beräknas 2024 även på andelar för den ej registrerade emissionen

| Moderbolaget | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 0 | 0 | 251 | 0 | 73 |
| Res efter finansiella poster | -12 138 | -4 726 | 11 913 | -6 978 | 73 |
| Balansomslutning | 230 793 | 170 778 | 113 915 | 70 348 | 248 |
| Soliditet (%) | 71,2% | 81,9% | 79,7% | neg | 89,3% |



Förslöv 2:101 i Förslöv utanför Båstad, består av 12 lägenheter med en total uthyrningsbar yta om 915 kvm



Brudslöjan 3 är en av de fastigheter i Nyköping som Insig förvärvade under sommaren 2025. Fastigheten består av 16 lägenheter med en total uthyrningsbar yta om 1546 kvm

Möjligheter och risker

Nedan angivna möjligheter och risker är gemensamma för både koncernen och moderbolaget.

Koncernen verkar i regioner med stark tillväxt och hög efterfrågan. Med en gedigen kompetens och en organisation med stort fokus på utvecklingspotential och effektivitet skapar och förvaltar vi fastigheter med god kontroll och värdetillväxt.

Koncernen har som strategi att i huvudsak investera i fastigheter med stabilt kassaflöde men där potentialen för värdeökning är god. Med en bra förvaltning och utveckling av fastigheterna adderas värde till stabila kassaflöden vilket ger bolaget en bra grund och goda möjligheter för tillväxt och fortsatta förvärv. Kontinuerligt utvärderas också befintlig fastighetsportfölj för möjliga avyttringar och därigenom tillgodogöra sig värdeökningar att använda för fortsatt expansion.

Kassaflödet är tryggt och i kombination med fastigheter i bra lägen med hög uthyrningsgrad, bra hyresgäster och god kontraktsstruktur bedöms risken för framtida större vakanser som låg. El och uppvärmning är stora kostnader för fastighetsbolag, vilka dels varierar mellan säsonger så väl som påverkas av väder och klimat. Koncernen bygger och renoverar med fokus på energieffektivitet. Bostadshyresintäkterna är förhållandevis säkra och förutsägbara.

Risker rörande makroekonomiska faktorer

Förändrade makroekonomiska faktorer kan ha en inverkan på vakansgrader, hyresnivåer samt värdet av fastigheter. Om dessa faktorer utvecklas negativt kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker rörande värdet på koncernens fastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till marknadsvärde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Koncernens finansiella ställning och resultat är således exponerade mot förändringar av förvaltningsfastigheternas värde. Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom vakansgrad, hyresnivå och driftkostnader, dels på marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor. Förändrade faktorer, företagsspecifika eller marknadsspecifika, som påverkar värdet av fastighetsbeståndet, kan ha en väsentlig inverkan på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker rörande investeringar i befintligt fastighetsbestånd och projekt

En del av koncernens verksamhet är att utveckla och göra investeringar i Koncernens fastighetsbestånd. Riskerna vid projektutveckling finns i bedömningar kring hyresmarknadens utveckling, men också i utformningen av produkten och själva projektets genomförande. Det finns en risk att företagsledningen gör felbedömningar som resulterar i lägre projektvinster än väntat vilket kan ha väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker rörande lagreglerade förhållanden

Fastighetsverksamhet är i hög utsträckning beroende av lagreglerade förhållanden avseende till exempel hyressättningen för bostäder. Den reglerade hyressättningen för bostäder, det så kallade bruksvärdessystemet, innebär att hyresvärdar inte kan ta ut högre hyra än vad som tillåts enligt gällande hyreslagstiftning. Om koncernen inte kan kompensera

ökade kostnader för bostäder med ökade hyresnivåer skulle det kunna ha en negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker rörande miljöansvar

Enligt miljöbalken har den som bedrivit näringsverksamhet som har bidragit till miljöförorening även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig. Om något av Moderbolagets dotterbolag skulle åläggas att bekosta omfattande marksanering eller efterbehandling skulle detta kunna ha en negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Finansiella risker

Fastighetsverksamhet är i hög grad utsatt för finansiella risker då verksamheten till exempel kräver mycket kapital. Alltså är refinansieringsrisk, ränterisk och likviditetsrisk ständigt närvarande. Dessa hanteras av ledningen genom ett nära samarbete med ett flertal banker, arbeta med olika löptider på krediter och ett aktivt arbete med att pressa räntor. Koncernen arbetar, med hjälp av extern aktör, aktivt med att driva in hyror som förfallit till betalning snabbast möjligt. Risker kopplade till finansiering utvecklas vidare i not 2.

Omvärldsrisker

Omvärldsrisker avser risker till följd av påverkan från externa faktorer. Faktorer utom Koncernens kontroll och till vilka Koncernen har att förhålla sig till. Dessa kan delas in i makroekonomiska risker, kriser och förändrade regelverk.

Ägarförhållanden

Ägarförhållanden är per undertecknandedatum och utgörs av summan av det som framgår av eget kapital i årsredovisningen samt det som nämns i not 26.

| Ägare | Antal aktier | Ägarandel % | % av rösterna |
|------------------------------------------|--------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsutveckling Sverige Syd AB | 55 377 689 | 50,7 | 91,1 |
| Tenesta Holding AB | 10 297 618 | 9,4 | 1,7 |
| Gösta Bengtsson Fastighetsförvaltning AB | 9 584 664 | 8,8 | 1,6 |
| Megazone i Umeå AB | 4 000 000 | 3,7 | 0,7 |
| Peter G:s Holding AB | 3 200 000 | 2,9 | 0,5 |
| Peter Jonsson | 2 885 000 | 2,6 | 0,5 |
| AB Hagman Green Business | 2 500 000 | 2,3 | 0,4 |
| DIRIS AB | 2 197 802 | 2,0 | 0,4 |
| Kjellerups Fastighets Förvaltning AB | 2 197 802 | 2,0 | 0,4 |
| Övriga | 16 936 339 | 15,6 | 2,8 |
| Summa | 109 176 914 | 100,0% | 100,0% |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till årsstämans förfogande stående vinstmedel (kronor) i moderbolaget disponeras enligt följande:

MEDEL ATT DISPONERA:


| | |
|---------------------|-------------------|
| Överkursfond | 26 000 000 |
| Balanserat resultat | 44 571 982 |
| Årets resultat | -15 396 880 |
| Summa | 55 175 102 |

Förslag till disposition:

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | 55 175 102 |
| Summa | 55 175 102 |



Under 2025 förvärvade Insig Enen 8 med adress Stockholmsvägen 13 i Perstorp. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om 2 168 kvm fördelat på 40 lägenheter.



Under 2025 förvärvade Insig Rikshems bostadsportfölj i Nyköping bestående av fyra fastigheter om totalt 15 130 kvm fördelat på ca 170 lägenheter. Fastigheterna är centralt belägna i Nyköping och har såväl intäkthöjande förädlingspotential som besparande energioptimeringsmöjligheter.

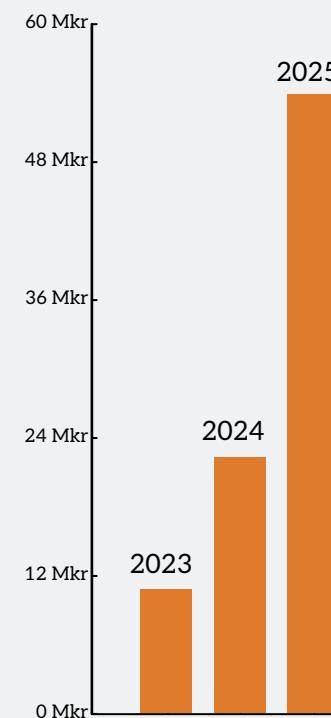
Finansiella rapporter

Koncernens rapport över totalresultatet

RESULTATRÄKNING

| Tkr | not | 2025 | 2024 |
|-------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Hysesintäkter | 3 | 65 887 | 25 987 |
| Övriga intäkter | | 4 868 | 2 412 |
| Kostnader | 4 | -16 953 | -6 152 |
| Driftnetto | | 53 801 | 22 247 |
| | | | |
| Central administration | 5, 6 | -11 938 | -5 028 |
| Rörelseresultat | 6 | 41 863 | 17 219 |
| | | | |
| Finansnetto | 7 | -24 902 | -13 742 |
| Förvaltningsresultat | | 16 961 | 3 477 |
| | | | |
| Värdoförändringar derivat | 14 | -1 271 | 1 479 |
| Värdoförändringar förvaltningsfastigheter | 9 | 130 150 | 110 383 |
| Resultat före skatt | | 145 840 | 115 339 |
| | | | |
| Skatter | | | |
| Aktuell skatt | 8 | -3 669 | -1 278 |
| Uppskjuten skatt | 8 | -27 090 | -19 643 |
| Årets resultat | | 115 082 | 94 418 |
| | | | |
| HÄNFÖRLIGT TILL | | | |
| Moderbolagets aktieägare | | 115 082 | 94 418 |

Driftnetto



Koncernens rapport över finansiell ställning

TILLGÅNGAR

| Tkr | not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------------------------------|-----|------------------|----------------|
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 9 | 1 345 300 | 713 000 |
| Markanläggningar | 10 | 8 674 | 5 590 |
| Pågående nyanläggningar | 11 | 3 337 | 1 639 |
| Nyttjanderättstillgångar | 12 | 556 | 702 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 2 742 | 1 445 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 1 360 609 | 722 376 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Derivat | 14 | 209 | 1 479 |
| Uppskjuten skatt | 15 | 102 | 65 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 311 | 1 544 |
| Summa anläggningstillgångar | | 1 360 920 | 723 920 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kundfordringar | 16 | 228 | 180 |
| Övriga fordringar | | 1 877 | 26 170 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17 | 1 324 | 1 224 |
| Kassa/Bank | | 9 749 | 24 804 |
| Summa omsättningstillgångar | | 13 177 | 52 378 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 1 374 097 | 776 298 |

EGET KAPITAL OCH SKULDER

| Tkr | not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------------|----------------|
| Eget kapital | | | |
| | | 18 | |
| Aktiekapital | | 109 177 | 82 485 |
| Ej registrerat aktiekapital | | 0 | 12 760 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 70 813 | 44 813 |
| Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat | | 237 532 | 122 505 |
| Summa eget kapital | | 417 522 | 262 563 |
| Avsättningar | | | |
| Uppskjuten skatt | 15 | 56 685 | 29 599 |
| Summa avsättningar | | 56 685 | 29 599 |
| Långfristiga skulder | | | |
| | | 19 | |
| Räntebärande skulder | | 510 579 | 355 528 |
| Övriga skulder | | 25 000 | 45 000 |
| Leasingskulder | | 60 | 323 |
| Depositioner | | 145 | 169 |
| Summa långfristiga skulder | | 535 784 | 401 020 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Räntebärande skulder | 19 | 312 665 | 53 021 |
| Leasingskulder | 19 | 496 | 379 |
| Leverantörsskulder | | 3 500 | 1 768 |
| Skatteskulder | | 3 741 | 2 219 |
| Övriga skulder | | 24 699 | 22 739 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20 | 19 007 | 2 991 |
| Summa kortfristiga skulder | | 364 106 | 83 116 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 1 374 097 | 776 298 |

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE

| Tkr | Aktiekapital | Ej registrerat aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel inkl årets resultat | Total eget kapital |
|------------------------------------------------|----------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------|
| Eget kapital 2024-01-01 | 72 189 | 0 | 14 075 | 28 087 | 114 350 |
| Summa totalresultat | | | | 94 418 | 94 418 |
| Nyemission | 10 296 | 12 760 | 30 739 | 0 | 53 794 |
| Summa transaktioner med moderbolagets ägare | 10 296 | 12 760 | 30 739 | 94 418 | 148 212 |
| Eget kapital 2024-12-31 | 82 485 | 12 760 | 44 813 | 122 505 | 262 563 |
| Summa totalresultat | | | | 115 082 | 115 082 |
| Nyemission | 26 692 | -12 760 | 25 945 | 0 | 39 877 |
| Summa transaktioner med moderbolagets ägare | 26 692 | -12 760 | 25 945 | 115 082 | 154 959 |
| Eget kapital 2025-12-31 | 109 177 | 0 | 70 758 | 237 587 | 417 522 |

Koncernens rapport över kassaflödet

| Tkr | not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------------|-----------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat före skatt | | 145 840 | 115 339 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | 25 | -134 345 | -91 126 |
| Betald inkomstskatt | | -2 147 | 160 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 9 348 | 24 373 |
| Förändring i rörelsekapital | | | |
| Förändring rörelsefordringar | | 24 145 | -26 391 |
| Förändring rörelseskulder | | 20 203 | 19 074 |
| Summa förändring av rörelsekapital | | 44 348 | -7 317 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten | | 83 881 | 17 056 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv och investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -496 661 | -386 940 |
| Sålda materiella anläggningstillgångar | | -5 959 | 17 958 |
| Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar | | -37 | 1 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -502 657 | -368 981 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upptagna lån | | 145 005 | 294 762 |
| Förändring kortfristiga finansiella skulder | | 249 520 | 27 023 |
| Amortering av leasingsskuld | | -496 | -259 |
| Nyemission | | 39 877 | 53 794 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 433 906 | 375 320 |
| Årets kassaflöde | | -15 055 | 23 395 |
| Ingående likvida medel | | 24 804 | 1 409 |
| Utgående likvida medel | | 9 749 | 24 804 |

Moderbolagets resultaträkning

RESULTATRÄKNING

| Tkr | not | 2025 | 2024 |
|--------------------------------------------|-----|----------------|---------------|
| Nettoomsättning | | 0 | 0 |
| Central administration | 5,6 | -9 366 | -3 568 |
| Rörelseresultat | | -9 366 | -3 568 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | | 1 191 | 592 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7 | -3 963 | -1 750 |
| Resultat efter finansiella poster | | -12 138 | -4 726 |
| Bokslutsdispositioner | | -3 259 | 0 |
| Resultat före skatt | | -15 397 | -4 726 |
| Årets resultat | | -15 397 | -4 726 |

Moderbolagets balansräkning

TILLGÅNGAR

| Tkr | not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Maskiner och inventarier | 13 | 71 | 0 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 71 | 0 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | 22 | 87 930 | 86 220 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 87 930 | 86 220 |
| Summa anläggningstillgångar | | | |
| | | 88 001 | 86 220 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kundfordringar | 16 | 63 | 63 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 141 246 | 77 270 |
| Övriga fordringar | | 365 | 633 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17 | 971 | 249 |
| Kassa/Bank | | 148 | 6 344 |
| Summa omsättningstillgångar | | 142 792 | 84 558 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 230 793 | 170 778 |

EGET KAPITAL OCH SKULDER

| Tkr | not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| Eget kapital | | | |
| | 18 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 109 177 | 82 485 |
| Ej registrerat aktiekapital | | 0 | 12 759 |
| Summa bundet eget kapital | | 109 177 | 95 244 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Fri överkursfond | | 26 000 | 44 813 |
| Balanserad vinst eller förlust | | 44 572 | 4 485 |
| Årets resultat | | -15 397 | -4 726 |
| Summa fritt eget kapital | | 55 175 | 44 572 |
| Summa eget kapital | | 164 352 | 139 817 |
| Långfristiga skulder | | | |
| | 19 | | |
| Skulder till koncernföretag | | 0 | 19 985 |
| Övriga skulder | | 40 000 | 4 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 40 000 | 23 985 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 938 | 154 |
| Övriga skulder | | 24 151 | 6 403 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20 | 1 352 | 420 |
| Summa kortfristiga skulder | | 26 441 | 6 977 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 230 793 | 170 778 |

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE

| Tkr | Aktiekapital | Ej registrerat aktiekapital | Fri överkursfond | Balanserat resultat | Årets resultat | Total eget kapital |
|-------------------------------------|----------------|--------------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|-----------------------|
| Eget kapital 2025-01-01 | 82 485 | 12 760 | 44 813 | 4 485 | -4 726 | 139 817 |
| Vinstdisposition: | | | | | | |
| Omföring av föregående års resultat | | | -44 813 | 40 087 | 4 726 | 0 |
| Nyemission | 26 692 | -12 760 | 26 000 | | | 39 932 |
| Årets resultat | | | | | -15 397 | -15 397 |
| Eget kapital 2025-12-31 | 109 177 | 0 | 26 000 | 44 572 | -15 397 | 164 352 |

Moderbolagets rapport över kassaflödet

| Tkr | not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat före skatt | | -12 138 | -4 726 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | 25 | 18 | 0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | -12 120 | -4 726 |
| Förändring i rörelsekapital | | | |
| Förändring rörelsefordringar | | -64 428 | -50 391 |
| Förändring rörelseskulder | | 16 204 | 5 988 |
| Summa förändring av rörelsekapital | | -48 224 | -44 403 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten | | -60 344 | -49 129 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv i och investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -89 | 0 |
| Förvärv i övriga finansiella anläggningstillgångar | | -1 710 | -618 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -1 799 | -618 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upptagna lån | | 40 000 | 4 000 |
| Amortering lån | | -23 985 | -2 193 |
| Nyemission | | 39 932 | 53 794 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 55 947 | 55 601 |
| Årets kassaflöde | | -6 196 | 5 854 |
| Ingående likvida medel | | 6 344 | 490 |
| Utgående likvida medel | | 148 | 6 344 |

Intjäningsförmåga

Detta avsnitt innehåller framåtriktade uttalanden som avspeglar Insigs planer, uppskattning och bedömningar. Förvaltningsresultaten kan komma att skilja sig väsentligt från det som uttrycks i dessa framtidsinriktade uttalanden. Faktorer som kan orsaka eller bidra till sådana skillnader inkluderar, men är inte begränsat till, de antaganden som ligger till grund för dessa uttalanden.

I tabellen som följer presenteras aktuell intjäningsförmåga för det fastighetsbestånd Insig ägde per den 31 december 2025 och för en period om tolv månader framåt. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en specifik tidpunkt. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av kommande period vad gäller hyresutveckling, vakansgrader, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Intjäningsförmågan baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, medbeaktande av hyrestillägg och hyresrabatter aktuella fastighetskostnader och administrationskostnader för fastighetsbeståndet. Fastighetskostnaderna baseras på erfarenhetstal med normala underhållsåtgärder. Fastighetsskatt har beräknats utifrån aktuella taxeringsvärden. Kostnaden för central administration har baserats på organisationen och omfattning för verksamheten per den 31 december 2025. Finansnetto baseras på räntelägen samt den skuldsättning som förelåg per den 31 december 2025.

Följande information och antaganden ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan per den 31 december 2025:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 31 december 2025 för befintligt bestånd.
- Hyresvärdet har justerats för kända in- och avflyttningar.
- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftkostnader (som inte vidarefaktureras), underhållsåtgärder och tomträttsavgälder, baserat på budget för 2026 avseende befintligt bestånd per den 31 december 2025. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration.
- Fastighetsskatt har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde.
- Kostnader för central administration har beräknats utifrån befintlig organisation med kända organisationsförändringar och fastighetsbeståndets storlek.
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå per den 31 december 2025.

I övrigt har inga justeringar eller andra bedömningar inkluderats i beräkningen av den aktuella intjäningsförmågan. Insig bedömer att samtliga antaganden, med undantag för beräkningen av fastighetsskatt som bedöms ligga helt utanför bolagets kontroll, är faktorer som bolagets styrelse och ledande befattningshavare kan påverka.

Aktuell intjäningsförmåga – 31 december 2025 (Mkr, om inte annat anges)

| | |
|-----------------------------|-------------|
| Intäkter | 85,2 |
| Fastighetskostnader | -22,7 |
| Driftöverskott | 62,5 |
| Central administration | -11,8 |
| Finansnetto | -29,7 |
| Förvaltningsresultat | 21,0 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Insig AB, org.nr 556940-4964, är ett svenskt aktiebolag som har sitt säte i Malmö, Sverige. Huvudkontorets adress är Lotskajen 9, 216 42 Limhamn.

Grunder för redovisningen

De finansiella rapporterna har upprättats med tillämpning av redovisnings- och värderingsprinciper som följer de av EU antagna IFRS Accounting Standards och IFRIC Interpretations samt årsredovisningslagen ÅRL. Vidare tillämpar koncernen RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, vilket anger de tillägg, utöver upplysningar enligt IFRS Accounting Standards, som krävs enligt bestämmelserna i ÅRL.

Ändrade redovisningsprinciper

I årsredovisningen för 2025 har koncernen ändrat presentationen av resultaträkningen för att ge en mer överskådlig och verksamhetsanpassad uppställning. Flera tidigare detaljerade rader har slagits samman till bredare kategorier, såsom Intäkter, Kostnader, Central administration samt

Finansiella intäkter/kostnader.

Ändringen påverkar inte periodens resultat eller eget kapital utan avser endast presentation. Jämförelsetalen för 2024 har omklassificerats i enlighet med IAS 1 för att möjliggöra jämförbarhet mellan perioderna

Nya standarder vilka trätt i kraft 2025

Nya eller reviderade IFRS Accounting Standards eller övriga IFRIC-tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2025 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

Nya standarder som träder i kraft 2026

De ändrade IFRS Accounting Standards som hittills antagits av International Accounting Standards Board (IASB) bedöms inte få någon väsentlig effekt på koncernens redovisning. Samma sak gäller för svenska regelverk.

Grunder för rapporternas upprättande

Moderbolagets redovisningsvaluta är svenska kronor, vilket också är koncernens rapporteringsvaluta. Koncernens förvaltningsfastigheter och räntederivat värderas till verkligt värde. Övriga tillgångar och skulder värderas utifrån anskaffningsvärdet.

Tillgångs- och rörelseförvärv

Förvärv kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller som tillgångsförvärv. En individuell bedömning görs för varje enskilt förvärv.

Tillgångsförvärv

Om köpeskillingen för aktierna i ett företagsförvärv är hänförligt till marknadsvärdet på förvärvade fastigheter utgör förvärvet ett tillgångsförvärv.

Vid tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Transaktionskostnader och värdeförändringar av villkorade köpeskillingar läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv.

Rörelseförvärv

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv, dvs i de undantagsfall som det inte är ett

tillgångsförvärv. Anskaffningsvärdet för ett förvärv utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och de aktier som emitterats av koncernen. I anskaffningsvärdet ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av eventuell avtalad villkorad köpeskillning.

Uppskjuten skatt redovisas på identifierade övervärden. Transaktionskostnader redovisas i resultatet när de uppstår. Eventuell positiv skillnad mellan anskaffningskostnader för aktier och koncernens andel av det verkliga värdet på den förvärvade rörelsens identifierbara tillgångar och skulder redovisas som koncernmässig goodwill. Är skillnaden negativ redovisas den direkt i resultaträkningen.

Intäktsredovisning

Förvaltningsfastigheterna hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkterna avser den debiterade hyran samt tilläggsdebiteringar i form av bland annat, fastighetsskatt, el, värme och kyla som ingår i hyreskontrakten.

Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Detsamma gäller även eventuell hyresrabatt.

Ersättning i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

Vinster och förluster från fastighetsförsäljning redovisas i normalfallet på tillträdesdagen.

Not 1 forts. Redovisningsprinciper

Övriga intäkter utgörs av övriga intäkter som inte ingår i hyreskontrakten.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår kostnader för drift, skötsel, underhåll, reparationer samt fastighetsskatt för fastighetsbeståndet.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period de avser och beräknas enligt effektivräntemetoden. Finansiella kostnader utgörs av räntekostnader på lån, räntekupong på ränteswappar och leasingkostnader.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och finansiella tillgångar

Realiserade värdeförändringar på fastigheter redovisas på kontraktsdagen och beräknas som köpeskillingen minus försäljningskostnader minus bokfört värde inklusive tidigare orealiserade värdeförändringar. Orealiserade värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början.

Räntederivat till verkligt värde med värdeförändringar i resultatet. Värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid årets slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt verkligt värde vid anskaffningstillfället om räntederivatet ingåtts under året.

Värdeförändringar på fastigheter, räntederivat och finansiella tillgångar redovisas på egna rader i resultaträkningen.

Inkomstskatter

Redovisning av inkomstskatter inkluderar aktuell och uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultaträkningen.

När förvärv sker av andelar i dotterbolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller tillgångar. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt till nominellt värde gällande skattesats utan diskontering. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för rabatt och uppskjuten skatt. Vid efterföljande värdering av förvärvat fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Efter förvärvstidpunkten för ett tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt endast på förändringen av redovisat verkligt värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten.

Goodwill

Goodwill som uppkommer vid rörelseförvärv utgör skillnaden mellan anskaffningsvärdet och koncernens andel av verkligt värde på förvärvade dotterbolagets nettotillgångar vid förvärvstidpunkten.

Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga koncernens fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, dvs att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

Koncernens princip är att värdera samtliga fastigheter löpande under en ettårsperiod genom oberoende externa auktoriserade fastighetsvärderare som värderar utifrån koncernens förutsättningar. Detta har för fastighetsbeståndet gjorts löpande under året. I tillägg till de externa värderingarna

görs vid varje kvartalsslut interna värderingar. De externa värderingarna tillsammans med interna värderingarna ligger till grund för fastställt värde per balansdagen.

Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Som huvudmetod vid värderingen har en så kallad kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknats under en tioårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition. Om något skulle indikera en väsentlig värdeförändring för en enskild fastighet genomförs en ny extern värdering för att fastställa ett nytt verkligt värde, oberoende av när tidigare värdering gjorts.

Nyligen förvärvade fastigheter värderas till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga kostnader.

Till redovisat värde läggs även tillkommande utgifter, dock endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Löpande underhåll och reparationer kostnadsförs i den period de uppkommer. Låneutgifter som är direkt hänförliga till större ny- och tillbyggnader aktiveras.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I de fall en materiell anläggningstillgång består av flera betydande delar fördelas anskaffningsvärdet på dessa delar. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida

Not 1 forts. Redovisningsprinciper

ekonomiska fördelarna som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Avskrivningarna baseras på anskaffningsvärdet vilka, efter avdrag för eventuella restvärden, fördelas över uppskattad nyttjandeperiod. Nyttjandeperiod och restvärde prövas varje balansdag och justeras vid behov.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyresfordringar, räntederivat och lånefordringar. Bland skulderna återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt räntederivat.

Koncernen innehar derivatinstrument som värderas till verkligt värde via resultaträkningen och som redovisas som derivattillgång eller derivatsskuld beroende på om det verkliga värdet är positivt eller negativt. Värdeförändringar redovisas löpande i resultatet eftersom säkringsredovisning inte tillämpas. Derivatinstrument utgörs av ränteswappar där företaget erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta.

Ränteswapparna värderas till verkligt värde i balansräkningen. Räntekupongdelen redovisas löpande i årets resultat som en del av räntekostnader alternativt ränteintäkter. Orealiserade förändringar i verkligt värde på ränteswapparna redovisas i resultatet mellan Förvaltningsresultat och Resultat före skatt på raden Orealiserade värdeförändring derivat.

Övriga finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde om de innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inneha de finansiella tillgångarna och inkassera avtalsenliga kassaflöden och avtalsvillkoren för de finansiella tillgångarna ger upphov till kassaflöden som

endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

De finansiella skulderna består av upplåning från kreditinstitut och leverantörsskulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Låneutgifter

Lånekostnader belastar resultatet för det år till vilket de hänförs, utom till den del de inräknas i ett byggprojekts anskaffningskostnad. Koncernen aktiverar låneutgifter som är hänförliga till ny- och tillbyggnad av en tillgång.

Leasing

Leasingavtal redovisas som en nyttjanderättstillgång samt en leasingsskuld i balansräkningen. Anskaffningsvärdet utgörs av de diskonterade återstående leasingavgifterna för icke uppsägningsbara leasingperioder.

Koncernens väsentliga leasingavtal utgörs av avtal avseende tomträtter. Leasingavtal avseende tomträtter bedöms ha evig nyttjandetid varvid leasingavgiften i sin helhet redovisas som räntekostnad.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen (ÅRL) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendationer RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall annat följer av bestämmelserna i årsredovisningslagen eller inte är möjligt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9. Detta innebär att finansiella tillgångar som är anskaffade med avsikt att

innehas kortsiktigt redovisas i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärdet och marknadsvärdet. Finansiella tillgångar som innehas på lång sikt kommer i efterföljande redovisning värderas till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivning föreligger.

Innehav i dotterföretag, intresseföretag och övriga företag, värderas utifrån anskaffningsvärdet vari ingår förvävsrelaterade utgifter. I de fall det redovisade värdet avseende investeringen överstiger återvinningsvärdet, sker nedskrivning.

Samtliga erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Not 2 Finansiella risker

Insig är finansierat med eget kapital och skulder, där majoriteten av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Andelen eget kapital påverkas av vald finansiell risknivå som i sin tur påverkas av långgivarens krav på eget kapital för att erbjuda marknadsmässig finansiering. Det rådande ränteläget i Sverige har fått en betydande inverkan på fastighetsmarknaden, med både högre räntenivåer samt större svårigheter vid kapitalanskaffning. Detta har och kan även fortsättningsvis komma att ha en viss negativ effekt på fastighetsvärden.

Finansieringsrisk

Koncernens verksamhet har historiskt finansierats med banklån och eget kapital och det är sannolikt att det är även från dessa finansieringskällor det kapital som krävs för att finansiera framtida förvärv och investeringskostnader samt refinansiering av befintliga banklån kommer att erhållas. Andelen eget kapital påverkas av vald finansiell risknivå som i sin tur påverkas av långgivarens krav på eget kapital för att erbjuda marknadsmässig finansiering. Med finansieringsrisk avses risken att Insig inte kan finansiera sig i framtiden eller endast till kraftigt ökade kostnader. Insig arbetar kontinuerligt med att ta upp nya lån, omförhandla befintliga lån samt säkerställa att det finns tillräckligt med kapital för att genomföra bolagets strategi. Det rådande ränteläget i Sverige har fått en inverkan på fastighetsmarknaden med både högre finansieringskostnader och negativ effekt på fastighetsvärdena.

Bolaget eftersträvar en fördelning mellan olika långgivare samt differentierade bindningstider för att reducera finansieringsrisken. Optimal kapitalbindningstid utvärderas utifrån prissättning och refinansieringsrisk. Av bolagets räntebärande skulder utgör andelen med lång kapitalbindning (över tolv månader) 62 procent (87,0).

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden avseende investeringar, rörelsekostnader, räntor och amorteringar. Styrelsen kan oaktat långsiktigt mål besluta om tillfälligt ökad likviditet till exempel vid ökad beredskap för större affärer. Per balansdagen uppgick koncernens likvida medel till 9,7 Mkr (24,8 Mkr).

Ränterisk

Med ränterisk avses risken för fluktuationer i kassaflöde och resultat till följd av förändringar i räntenivåer. Ränteläget i Sverige under senare år har haft en negativ inverkan på fastighetsmarknaden och har i vissa fall lett till lägre värderingar på fastigheter.

Senaste året har dock räntetrycket lättat något då Riksbanken beslutat att sänka reporäntan ett flertal gånger, vilket har fått och kommer få en väsentlig påverkan på räntenivåerna på både kort och lång sikt. En minskning av räntenivåerna kan även få en positiv effekt på marknadsvärdet av koncernens fastighetsbestånd.

Kreditrisk

Risken för att koncernens kunder inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålls för kundfordringar, utgör en kundkreditrisk. Koncernens kunder kreditkontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag. En beräkning av kreditrisken görs i samband med nyuthyrning och lokalanpassning för befintlig kund. Depositioner av förtida hyror eller annan säkerhet krävs för kunder med låg kreditvärdighet eller otillräcklig kredithistorik. I syfte att följa kundernas kreditvärdighetsutveckling sker en löpande kreditbevakning. Majoriteten av koncernens intäkter består av hyresintäkter som betalas i förskott av hyresgästerna varvid risken bedöms som låg.

| Finansiella tillgångar som inte redovisas till verkligt värde (Tkr) | Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde | | Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------|----------------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Kundfordringar | 228 | 180 | - | - |
| Likvida medel | 9 749 | 24 804 | - | - |
| Summa | 9 977 | 24 984 | - | - |
| Finansiella skulder som inte redovisas till verkligt värde | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Banklån | - | - | 793 078 | 408 549 |
| Leverantörsskulder | - | - | 3 500 | 1 768 |
| Summa | 0 | 0 | 796 578 | 410 317 |

Not 3 Hyres- och serviceintäker

| Kontraktsfälllostruktur | 2025 | | | 2024 | | |
|----------------------------------------|----------------|---------------------------------|-----------------|----------------|---------------------------------|-----------------|
| | Antal kontrakt | Odiskonterade kontraktsårsvärde | Andel av värdet | Antal kontrakt | Odiskonterade kontraktsårsvärde | Andel av värdet |
| Avtalade hyresintäkter inom 1 år | 19 | 22 050 | 29,3% | 6 | 15 854 | 18,2% |
| Avtalade hyresintäkter inom 1 och 2 år | 18 | 21 989 | 29,2% | 4 | 15 373 | 17,6% |
| Avtalade hyresintäkter inom 2 och 3 år | 11 | 18 471 | 24,5% | 4 | 15 373 | 17,6% |
| Avtalade hyresintäkter inom 3 och 4 år | 6 | 12 657 | 16,8% | 4 | 15 373 | 17,6% |
| Avtalade hyresintäkter inom 4 och 5 år | 1 | 142 | 0,2% | 4 | 15 373 | 17,6% |
| Avtalade hyresintäkter senare än 5 år | 0 | 0 | 0,0% | 1 | 9 818 | 11,3% |
| Summa | 55 | 75 309 | 100,0% | 23 | 87 163 | 100,0% |
| Tillsvidarekontrakt | 564 | 56 594 | | 181 | 16 448 | |

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationell leasing.

Utifrån de hyresavtal som koncernen besitter, har Insig konstaterat att de vidaredebiterade kostnader för bland annat fastighetsskatt, el och värme är underordnad hyreskontrakten och att ersättningen ska anses utgöra hyra. Hyresintäkter utgörs därmed av den utdebiterade hyran samt de tilläggsdebiteringar i form av bland annat fastighetsskatt, el, värme och kyla som ingår i hyreskontrakten.

Övriga intäkter utgörs av utdebiterade förvaltningsarvoden samt övriga intäkter som inte ingår i hyreskontrakten.

Not 4 Fastighetskostnader

| KONCERNEN | 2025 | 2024 |
|------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Fastighetskostnader | | |
| Driftkostnader | 12 080 | 1 760 |
| Reparation och underhåll | 1 224 | 1 191 |
| Fastighetsskatt och tomträttsavgäld | 1 166 | 1 203 |
| Övriga fastighetskostnader /Fastighetsadministration | 2 483 | 1 998 |
| Summa | 16 953 | 6 152 |

Not 5 Ersättning till revisorer

| KONCERNEN | 2025 | 2024 |
|------------------|------------|------------|
| Dillon AB | | |
| Revisionsuppdrag | 288 | 187 |
| Övriga uppdrag | 15 | 39 |
| Summa | 303 | 226 |

MODERBOLAG

| | 2025 | 2024 |
|------------------|------------|-----------|
| Dillon AB | | |
| Revisionsuppdrag | 104 | 50 |
| Övriga uppdrag | 15 | 32 |
| Summa | 119 | 82 |

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning och annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 6 Personal och styrelse

| Medarbetare och styrelse | 2025 | | 2024 | |
|--------------------------|----------|-----------------|----------|-----------------|
| Medelantalet anställda | Totalt | Andel kvinnor % | Totalt | Andel kvinnor % |
| Moderföretag | 5 | 0 | 2 | 0 |
| Dotterföretag | 2 | 0 | 2 | 0 |
| Koncernen totalt | 7 | 0 | 4 | 0 |

| Könsfördelning i företagsledningen medelantal | 2025 | 2024 |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Moderbolaget | Antal kvinnor % | Antal kvinnor % |
| Styrelsen | 0 | 0 |
| Övriga ledande befattningshavare | 0 | 0 |
| Koncernen totalt | Antal kvinnor % | Antal kvinnor % |
| Styrelsen | 0 | 0 |
| Övriga ledande befattningshavare | 0 | 0 |

PERSONAL OCH STYRELSE KONCERNEN

| Löner, arvoden och förmåner | 2025 | 2024 |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Styrelsen | 180 | 432 |
| Verkställande direktör | 840 | 725 |
| Övriga ledande befattningshavare | 787 | 382 |
| Övriga anställda | 1 468 | 474 |
| Summa | 3 275 | 2 013 |

| Avtalsenliga pensionskostnader | 2025 | 2024 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Styrelsen | 0 | 11 |
| Verkställande direktör | 72 | 48 |
| Övriga ledande befattningshavare | 30 | 30 |
| Övriga anställda | 112 | 23 |
| Summa | 214 | 112 |

Not 6 forts. Personal och styrelse

| Lagstadgade sociala kostnader inkl löneskatt | 2025 | 2024 |
|----------------------------------------------|--------------|------------|
| Styrelsen | 57 | 138 |
| Verkställande direktör | 327 | 242 |
| Övriga ledande befattningshavare | 284 | 180 |
| Övriga anställda | 375 | 133 |
| Summa | 1 043 | 694 |

PERSONAL OCH STYRELSE MODERBOLAGET

| Löner, arvoden och förmåner | 2025 | 2024 |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Styrelsen och VD | | |
| Löner och ersättningar | 1 020 | 1 157 |
| Pensionskostnader | 72 | 60 |
| Summa | 1 092 | 1 217 |

| | | |
|------------------------|--------------|----------|
| Övriga anställda | | |
| Löner och ersättningar | 1 151 | 0 |
| Pensionskostnader | 76 | 0 |
| Summa | 1 227 | 0 |

| | | |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Sociala kostnader | 718 | 380 |
| Summa styrelse och övriga | 3 037 | 1 597 |

Not 7 Finansnetto

KONCERNEN

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------------------------------|----------|--------------|
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter | 4 | 1 035 |
| Summa | 4 | 1 035 |

Räntekostnader och liknande resultatposter

| | | |
|----------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader | -24 906 | -14 777 |
| Summa | -24 906 | -14 777 |

MODERBOLAG

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------------------------------|----------|----------|
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter | 1 | 1 |
| Summa | 1 | 1 |

Räntekostnader och liknande resultatposter

| | | |
|----------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader | -3 964 | -1 752 |
| Summa | -3 964 | -1 752 |

Not 8 Skatter

KONCERNEN

| | 2025 | 2024 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Aktuell skattekostnad (-)/skatteintäkt (+) | | |
| Årets skattekostnad | -3 669 | -1 278 |
| Summa aktuell skatt | -3 669 | -1 278 |
| Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+) | | |
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | -28 239 | -19 532 |
| Uppskjuten skatteintäkt-/kostnad i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag | 1 150 | -111 |
| Summa uppskjuten skatt | -27 090 | -19 643 |
| Totalt redovisad skattekostnad i koncernen | -30 758 | -20 921 |

MODERBOLAG

| | 2025 | 2024 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| Aktuell skattekostnad (-) /skatteintäkt (+) | | |
| Årets skattekostnad | | |
| Summa aktuell skatt | 0 | 0 |
| Uppskjuten skattekostnad (-) /skatteintäkt (+) | | |
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | | |
| Uppskjuten skatteintäkt-/kostnad i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag | | |
| Summa uppskjuten skatt | 0 | 0 |
| Totalt redovisad skattekostnad i koncernen | 0 | 0 |

Avstämning effektiv skatt

KONCERNEN

| | | 2025 | | 2024 |
|------------------------------------|-------|----------------|-------|----------------|
| Resultat före skatt | | 145 840 | | 115 339 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,6% | -30 043 | 20,6% | -23 760 |
| Ej avdragsgilla kostnader | | -3 711 | | -4 718 |
| Ej skattepliktiga intäkter | | 140 | | 3 748 |
| Ej tillgångsfört underskottsavdrag | | -2 804 | | -815 |
| Övriga koncernmässiga justeringar | | 5 661 | | 4 624 |
| Redovisad effektiv skatt | | -30 758 | | -20 921 |

MODERBOLAG

| (Tkr) | | 2025 | | 2024 |
|------------------------------------|-------|----------|-------|----------|
| Resultat före skatt | | -15 397 | | -4 726 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,6% | 3 172 | 20,6% | 974 |
| Ej avdragsgilla kostnader | | -724 | | -629 |
| Ej skattepliktiga intäkter | | 0 | | 0 |
| Ej tillgångsfört underskottsavdrag | | -2 448 | | -344 |
| Redovisad effektiv skatt | | 0 | | 0 |

Not 9 Förvaltningsfastigheter

KONCERNEN

| Verkligt värde fastigheter | 2025 | 2024 |
|--------------------------------------------|------------------|----------------|
| Fastighetsvärde per 1 januari | 713 000 | 260 000 |
| Investeringar | 4 342 | 3 410 |
| Förvärv | 530 133 | 396 632 |
| Avyttringar | -32 325 | -48 051 |
| Värddeförändringar | 130 150 | 101 009 |
| Verkligt värde vid periodens utgång | 1 345 300 | 713 000 |

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga koncernens fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, dvs att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

Koncernens princip är att värdera samtliga fastigheter löpande under en ettårsperiod genom oberoende externa auktoriserade fastighetsvärderare som värderar utifrån koncernens försättningsvärderingar. Detta har för fastighetsbeståndet gjorts löpande under året. I tillägg till de externa värderingarna görs vid varje kvartalsslut interna värderingar. De externa värderingarna tillsammans med interna värderingarna ligger till grund för fastställt värde per balansdagen.

Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Som huvudmetod vid värderingen har en så kallad kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknats under en tioårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastighetersnas marknadssituation. Om något skulle indikera en väsentlig värdeförändring för en enskild fastighet genomförs en ny extern värdering för att fastställa ett nytt verkligt värde, oberoende av när tidigare värdering gjorts.

Nyligen förvärvade fastigheter värderas till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga kostnader.

Till redovisat värde läggs även tillkommande utgifter, dock endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Löpande underhåll och reparationer kostnadsförs i den period de uppkommer. Låneutgifter som är direkt hänförliga till större ny- och tillbyggnader aktiveras.

Känslighetsanalys

Verkligt värde är en bedömning av ett sannolikt försäljningspris på marknaden vid värdetidpunkten. Priset kan dock endast fastställas när en transaktion genomförts. Vid fastighetsvärdering anges ofta ett intervall för att visa på osäkerheten kring uppskattningar av ett marknadsvärde. Värdeintervallet brukar uppgå till +/- 5% men kan variera beroende på bland annat marknadssituation, fastighetens tekniska standard och investeringsbehov. Koncernens fastighetsbestånd värderas till 1 345,3 mkr (713,0) och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5% så innebär det att det bedömda värdet varierar med +/- 67,3mkr (35,7). Nedan anges de väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och resultateffekter därav.

| Kontraktstyp | Förändring | Marknadsvärdes- påverkan (Tkr) | Marknadsvärdes- påverkan (%) |
|-------------------------------|-------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| Vakansgrad | +0,25% | -4 253 | -0,32% |
| Hyra | +1% årligen | 17 012 | 1,26% |
| Drift och underhållskostnader | +25kr/kvm | -21 750 | -1,62% |
| Direktavkastningskrav | +0,25% | -59 292 | -4,41% |
| Vakansgrad | -0,25% | 4 253 | 0,32% |
| Hyra | -1% årligen | -17 012 | -1,26% |
| Drift och underhållskostnader | -25kr/kvm | 21 750 | 1,62% |
| Direktavkastningskrav | -0,25% | 59 292 | 4,41% |

Not 10 Markanläggningar

KONCERNEN

| Ackumulerade anskaffningsvärden | 2025 | 2024 |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående redovisat värde | 7 429 | 134 |
| Årets anskaffningar | 25 | 0 |
| Förvärv av dotterbolag | 5 113 | 7 295 |
| Utgående redovisat värde | 12 567 | 7 429 |
| Ackumulerade ned- och avskrivningar enligt plan | 2025 | 2024 |
| Ingående redovisat värde | -1 839 | -31 |
| Årets ned- och avskrivningar enligt plan | -535 | -25 |
| Förvärv av dotterbolag | -1 518 | -1 783 |
| Utgående redovisat värde | -3 892 | -1 839 |
| Summa maskiner och inventarier | 8 675 | 5 590 |

Not 11 Pågående nyanläggningar

KONCERNEN

| | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Ingående redovisat värde | 1 639 | 356 |
| Årets anskaffningar | 1 772 | 479 |
| Årets avyttringar | -74 | 0 |
| Förvärv av dotterbolag | 0 | 804 |
| Utgående redovisat värde | 3 336 | 1 639 |

Not 12 Nyttjanderättstillgångar

Leasegivare

Koncernen hyr ut förvaltningsfastigheter. Koncernen klassificerar dessa leasingavtal som operationella eftersom leasingavtalen inte överför de betydande risker och förmåner som är förknippade med ägandet av den underliggande tillgången.

Leasetagare

Koncernen leasar personbilar som inkluderas i nyttjanderättstillgångar/leasingskulder enligt IFRS 16. Koncernen hyr även kontorsutrustning som utgör leasar av lågt värde och inte har inkluderats i nyttjanderättstillgångar/leasingskulder enligt IFRS 16. Inga leasingavtal innehåller kovenanter eller andra begränsningar utöver säkerheten i den leasade tillgången.

KONCERNEN

| | Nyttjanderättstillgångar | Leasingskulder |
|-----------------------------------|--------------------------|----------------|
| Ingående balans 2025-01-01 | 702 | 702 |
| Tillkommande avtal | 350 | 350 |
| Avskrivningar | -496 | 0 |
| Leasingavgift | 0 | -335 |
| Räntekostnad | 0 | -160 |
| Utgående balans 2025-12-31 | 556 | 556 |

| | Nyttjanderättstillgångar | Leasingskulder |
|-----------------------------------|--------------------------|----------------|
| Ingående balans 2024-01-01 | 529 | 529 |
| Tillkommande avtal | 432 | 432 |
| Avskrivningar | -259 | 0 |
| Leasingavgift | 0 | -176 |
| Räntekostnad | 0 | -83 |
| Utgående balans 2024-12-31 | 702 | 702 |

Not 12 forts. Nyttjanderättstillgångar

Belopp redovisade i resultaträkningen

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------------------------|------------|------------|
| Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar | 496 | 259 |
| Räntekostnader på leasingskulder | 160 | 83 |
| Summa | 656 | 342 |

Leasingskulder koncernen

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|------------|------------|
| Kortfristiga | 496 | 379 |
| Långfristiga | 60 | 323 |
| Utgående balans | 556 | 702 |

Framtida leasingbetalningar

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|------------|------------|
| År 1 | 496 | 379 |
| År 2-5 | 60 | 323 |
| Utgående balans | 556 | 702 |

Not 13 Maskiner och inventarier

KONCERNEN

| Ackumulerade anskaffningsvärden | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|---------------|--------------|
| Ingående redovisat värde | 3 480 | 144 |
| Årets anskaffningar | 237 | 172 |
| Förvärv av dotterbolag | 12 466 | 3 165 |
| Utgående redovisat värde | 16 183 | 3 480 |

| Ackumulerade ned- och avskrivningar enligt plan | 2025 | 2024 |
|-------------------------------------------------|---------|--------|
| Ingående redovisat värde | -2 035 | -2 |
| Årets ned- och avskrivningar enligt plan | -1 466 | -305 |
| Förvärv av dotterbolag | -9 940 | -1 728 |
| Utgående redovisat värde | -13 441 | -2 035 |

| | | |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Summa maskiner och inventarier | 2 742 | 1 445 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|

MODERBOLAG

| Ackumulerade anskaffningsvärden | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|-----------|----------|
| Årets anskaffningar | 89 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 89 | 0 |

| Ackumulerade ned- och avskrivningar enligt plan | 2025 | 2024 |
|-------------------------------------------------|------------|----------|
| Årets ned- och avskrivningar enligt plan | -18 | 0 |
| Utgående redovisat värde | -18 | 0 |

| | | |
|---------------------------------------|-----------|----------|
| Summa maskiner och inventarier | 71 | 0 |
|---------------------------------------|-----------|----------|

Not 14 Derivat

Koncernen innehar derivatinstrument som värderas till verkligt värde via resultaträkningen och som redovisas som derivattillgång eller derivatskuld beroende på om det verkliga värdet är positivt eller negativt. Värdeförändringar redovisas löpande i resultatet eftersom säkringsredovisning inte tillämpas. Derivatinstrument utgörs av ränteswappar där företaget erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta. Ränteswapparna värderas till verkligt värde i balansräkningen. Räntekupongdelen redovisas löpande i årets resultat som en del av räntekostnader alternativt ränteintäkter. Orealiserade förändringar i verkligt värde på ränteswapparna redovisas i resultatet mellan Förvaltningsresultat och Resultat före skatt på raden Orealiserade värdeförändring derivat.

KONCERNEN

| | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|------------|--------------|
| Ingående redovisat värde | 1 479 | 0 |
| Årets värdeförändring | -1 270 | 1 479 |
| Utgående redovisat värde | 209 | 1 479 |

Not 15 Uppskjuten skatt

KONCERNEN

Uppskjuten skattefordran

| | | Underlag | Skatt |
|-------------------------|-------------------|------------|------------|
| Vid årets ingång | 2024-01-01 | 318 | 66 |
| Förändringar under året | | -4 | -1 |
| Vid årets utgång | 2024-12-31 | 314 | 65 |
| Vid årets ingång | 2025-01-01 | 314 | 65 |
| Förändringar under året | | 180 | 37 |
| Vid årets utgång | 2025-12-31 | 494 | 102 |

Uppskjuten skatteskuld

| | | Underlag | Skatt |
|-----------------------------------------|-------------------|-----------------|----------------|
| Temporära skillnader fastigheter | | | |
| Vid årets ingång | 2024-01-01 | -36 592 | -7 538 |
| Förändringar under året | | -103 578 | -21 337 |
| Vid årets utgång | 2024-12-31 | -140 170 | -28 875 |
| Vid årets ingång | 2025-01-01 | -140 170 | -28 875 |
| Förändringar under året | | -138 171 | -28 463 |
| Vid årets utgång | 2025-12-31 | -278 341 | -57 338 |
| Temporära skillnader derivat | | | |
| Vid årets ingång | 2024-01-01 | 0 | 0 |
| Förändringar under året | | -1 481 | -305 |
| Vid årets utgång | 2024-12-31 | -1 481 | -305 |
| Vid årets ingång | 2025-01-01 | -1 481 | -305 |
| Förändringar under året | | 1 271 | 262 |
| Vid årets utgång | 2025-12-31 | -210 | -43 |

Not 15 forts. Uppskjuten skatt

| Temporära skillnader obeskattade reserver | | Underlag | Skatt |
|-------------------------------------------|-------------------|-----------------|----------------|
| Vid årets ingång | 2024-01-01 | -901 | -231 |
| Förändringar under året | | -911 | -188 |
| Vid årets utgång | 2024-12-31 | -1 812 | -419 |
| Vid årets ingång | 2025-01-01 | -1 812 | -419 |
| Förändringar under året | | -187 | -38 |
| Vid årets utgång | 2025-12-31 | -1 999 | -457 |
| Temporära skillnader övriga | | Underlag | Skatt |
| Vid årets ingång | 2024-01-01 | 0 | 0 |
| Förändringar under året | | 0 | 0 |
| Vid årets utgång | 2024-12-31 | 0 | 0 |
| Vid årets ingång | 2025-01-01 | 0 | 0 |
| Förändringar under året | | 5 602 | 1 154 |
| Vid årets utgång | 2025-12-31 | 5 602 | 1 154 |
| Totalt uppskjuten skatteskuld | | Underlag | Skatt |
| Vid årets ingång | 2024-01-01 | -37 493 | -7 769 |
| Förändringar under året | | -105 969 | -21 830 |
| Vid årets utgång | 2024-12-31 | -143 462 | -29 599 |
| Vid årets ingång | 2025-01-01 | -143 462 | -29 599 |
| Förändringar under året | | -131 485 | -27 086 |
| Vid årets utgång | 2025-12-31 | -274 947 | -56 685 |

Not 16 Kundfordringar

| KONCERNEN | | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|--|------------|------------|
| Kundfordringar | | 228 | 180 |
| Utgående redovisat värde | | 228 | 180 |
| Åldersfördelning kundfordringar | | | |
| Ej förfallna | | 0 | 0 |
| 0-30 dagar | | 165 | 117 |
| 31-60 dagar | | 0 | 0 |
| 61-90 dagar | | 0 | 0 |
| >90 dagar | | 63 | 63 |
| Summa | | 228 | 180 |
| MODERBOLAGET | | 2025 | 2024 |
| Kundfordringar | | 63 | 63 |
| Utgående redovisat värde | | 63 | 63 |
| Åldersfördelning kundfordringar | | | |
| Ej förfallna | | 0 | 0 |
| 0-30 dagar | | 0 | 0 |
| 31-60 dagar | | 0 | 0 |
| 61-90 dagar | | 0 | 0 |
| >90 dagar | | 63 | 63 |
| Summa | | 63 | 63 |

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

KONCERNEN

| | 2025 | 2024 |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Förutbetalad hyreskostnad | 0 | 611 |
| Förutbetalad försäkring | 645 | 196 |
| Upplupna ränteintäkter | 0 | 15 |
| Övriga | 679 | 402 |
| Summa | 1 324 | 1 224 |

MODERBOLAG

| | 2025 | 2024 |
|---------------------------|------------|------------|
| Förutbetalad hyreskostnad | 0 | 0 |
| Förutbetalad försäkring | 638 | 196 |
| Upplupna ränteintäkter | 0 | 0 |
| Övriga | 333 | 53 |
| Summa | 971 | 249 |

Not 18 Förändring av antal aktier och aktiekapital

| Aktiekapitalets förändring | År | Antal aktier | Kvotvärde/ aktie | Aktiekapital, kr |
|----------------------------|-------------------|--------------------|------------------|--------------------|
| Vid årets början | 2024-01-01 | 72 189 061 | 1,00 | 72 189 061 |
| Kvittningsemission | | 4 395 604 | 1,00 | 76 584 665 |
| Kontantemission | | 4 150 000 | 1,00 | 80 734 665 |
| Kontantemission | | 1 750 000 | 1,00 | 82 484 665 |
| Vid årets slut | 2024-12-31 | 82 484 665 | 1,00 | 82 484 665 |
| Vid årets början | 2025-01-01 | 82 484 665 | 1,00 | 82 484 665 |
| Kvittningsemission | | 12 759 759 | 1,00 | 95 244 424 |
| Kontantemission | | 13 932 490 | 1,00 | 109 176 914 |
| Vid årets slut | 2025-12-31 | 109 176 914 | 1,00 | 109 176 914 |

Not 19 Räntebärande skulder

KONCERNEN

| | 2025 | 2024 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Långfristiga skulder | | |
| Räntebärande skulder | 510 579 | 355 205 |
| Ej räntebärande skulder | 25 000 | 0 |
| Leasingskulder | 60 | 323 |
| Depositioner | 145 | 169 |
| Summa | 535 784 | 355 697 |

| | 2025 | 2024 |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Kortfristiga skulder | | |
| Räntebärande skulder | 312 665 | 53 021 |
| Leasingskulder | 496 | 379 |
| Summa | 313 160 | 53 400 |

MODERBOLAG

| | 2025 | 2024 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Långfristiga skulder | | |
| Övriga skulder | 40 000 | 23 985 |
| Summa | 40 000 | 23 985 |

KONCERNEN

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Belopp som förfaller till betalning | | |
| Mindre än 1 år | 313 160 | 53 400 |
| Mellan 2 till 5 år | 481 946 | 332 546 |
| Mer än 5 år | 53 838 | 23 474 |
| Summa | 848 944 | 409 420 |

MODERBOLAG

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------------------------|------|------|
| Belopp som förfaller till betalning | | |
| Mindre än 1 år | 0 | 0 |

Not 19 forts. Räntebärande skulder

| | | |
|--------------------|---------------|---------------|
| Mellan 2 till 5 år | 40 000 | 0 |
| Mer än 5 år | 0 | 23 985 |
| Summa | 40 000 | 23 985 |

KONCERNEN

| | UB 2023 | Kassaflöden | Tillkommande avtal | UB 2024 |
|----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------------|----------------|
| Räntebärande skulder | 131 733 | 276 816 | - | 408 549 |
| Leasingskulder | 529 | -259 | 432 | 702 |
| Depositioner | 200 | -31 | - | 169 |
| Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten | 132 462 | 276 526 | 432 | 409 420 |

| | UB 2024 | Kassaflöden | Tillkommande avtal | UB 2025 |
|----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------------|----------------|
| Räntebärande skulder | 408 549 | 414 695 | - | 823 244 |
| Leasingskulder | 702 | -496 | 350 | 556 |
| Depositioner | 169 | -24 | - | 145 |
| Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten | 409 420 | 414 175 | 350 | 823 945 |

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

KONCERNEN

| | 2025 | 2024 |
|----------------------------|---------------|--------------|
| Upplupna personalkostnader | 850 | 130 |
| Upplupna räntekostnader | 1 938 | 1 629 |
| Övriga | 16 219 | 1 232 |
| Summa | 19 007 | 2 991 |

MODERBOLAG

| | 2025 | 2024 |
|----------------------------|--------------|------------|
| Upplupna personalkostnader | 520 | 0 |
| Upplupna räntekostnader | 0 | 360 |
| Övriga | 832 | 60 |
| Summa | 1 352 | 420 |

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

KONCERNEN

| | 2025 | 2024 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Ställda säkerheter | | |
| Fastighetsinteckningar | 636 364 | 365 341 |
| Summa ställda säkerheter | 636 364 | 365 341 |
| Eventalförpliktelser | | |
| Borgensåtagande | 432 313 | 370 869 |
| Övriga eventalförpliktelser | 440 | 440 |
| Summa eventalförpliktelser | 432 753 | 371 309 |

MODERBOLAG

| | 2025 | 2024 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Ställda säkerheter | | |
| Fastighetsinteckningar | 0 | 0 |
| Summa ställda säkerheter | 0 | 0 |
| Eventalförpliktelser | | |
| Borgensåtagande | 166 888 | 370 869 |
| Övriga eventalförpliktelser | 0 | 0 |
| Summa eventalförpliktelser | 166 888 | 370 869 |

Not 22 Andelar i koncernföretag

MODERBOLAG

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 86 220 | 85 602 |
| Årets anskaffningar | 1 710 | 618 |
| Utgående anskaffningsvärden | 87 930 | 86 220 |
| Ingående nedskrivningar | 0 | 0 |
| Årets nedskrivningar | 0 | 0 |
| Återföring av nedskrivningar | 0 | 0 |
| Utgående nedskrivningar | 0 | 0 |
| Redovisat värde vid periodens slut | 87 930 | 86 220 |

| Bolagsnamn | Org.nr | Andel i % | Bokfört värde |
|------------------------------|-------------|-----------|---------------|
| Centrumbostäder I Malmö KB | 969661-0568 | 100,0% | 26 373 |
| Strulture AB | 556957-9450 | 100,0% | 9 050 |
| Sjöbo Tärnan 9 Fastighets AB | 559346-3085 | 100,0% | 41 979 |
| Ryssgård Invest I Kvadrat AB | 559272-2549 | 100,0% | 10 428 |
| Insig Förvaltning AB | 559423-5672 | 100,0% | 25 |
| Insig DBH AB | 559482-3790 | 100,0% | 25 |
| Insig GB Holding AB | 559509-4821 | 100,0% | 25 |
| Insig NH AB | 559519-6758 | 100,0% | 25 |

Not 23 Transaktioner mellan koncernbolag

Inga inköp eller försäljningar har skett mellan moderbolaget och dotterbolag.

Not 24 Transaktioner med närstående

Under året har transaktioner skett med bolag som betraktas som närstående till koncernen om ett värde av 1 381 Tkr (507 Tkr), avseende räntekostnader. Vid balansdagen uppgår koncernens lån från närstående till 23 800 Tkr (4 000 Tkr). Transaktionerna med närstående har skett till marknadsmässiga villkor.

Not 25 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

KONCERNEN

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------------|-----------------|----------------|
| Avskrivningar enligt plan | 495 | 591 |
| Orealiserade värdeförändringar | -134 840 | -93 903 |
| Förvärvad uppskjuten skatt | 0 | 2 186 |
| Summa | -134 345 | -91 126 |

MODERBOLAG

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|-----------|----------|
| Återföring av nedskrivningar | 0 | 0 |
| Avskrivningar enligt plan | 18 | 0 |
| Summa | 18 | 0 |

Not 26 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Följande händelser har ägt rum efter räkenskapsårets slut:

Koncernen har efter verksamhetsårets utgång beslutat om nyemission av preferensaktier med tillhörande teckningsoptioner om 92,7 Mkr.

Preferensaktierna har i mars erhållit ett villkorat godkännande för handel på borsplatsen NGM Nordic SME.

Not 27 Viktiga uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade värden samt upplysningar i de finansiella rapporterna. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar. Det område där uppskattningar och antaganden skulle kunna innebära risk för justeringar av redovisade värden för tillgångar och skulder under kommande räkenskapsår är främst värdering av förvaltningsfastigheter.

Där kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Dessa risker minimeras genom externa värderingar av förvaltningsfastigheterna. Se not 9 för vidare information kring värdering av förvaltningsfastigheterna. Det är sammantaget koncernens bedömning att man har en rättvisande värdering av fastighetsbeståndet.

Not 28 Resultatdisposition

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till årsstämmans förfogande stående vinstmedel (Tkr) i moderbolaget disponeras enligt följande:

Medel att disponera:

| | |
|---------------------|---------------|
| Överkursfond | 26 000 |
| Balanserat resultat | 44 572 |
| Årets resultat | -15 397 |
| Summa | 55 175 |

Förslag till disposition:

| | |
|-------------------------|---------------|
| Balanseras i ny räkning | 55 175 |
| Summa | 55 175 |

Underskrifter

Årsredovisningen och koncernredovisningen beslutades 2026-03-19

Malmö 2026-03-22

Gunnar Hagman
Ordförande

Dan Astrén
Verkställande Direktör, ledamot

Anders Adielsson
Ledamot

Tomas Magnusson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 mars 2026.
Dillon AB

Lukas Wahl
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Insig AB, Org.nr 556940-4964

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Insig AB för år 2025. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 10–41 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–9 samt 44–47. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är

nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Insig AB för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige

alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Malmö den 22 mars 2026

Dillon AB

Lukas Wahl
Auktoriserad revisor



Styrelse



Gunnar Hagman

Styrelsens ordförande

Född 1966. Styrelseordförande sedan 2025. Gunnar var VD för Skanska Sverige AB (2016–2022) och Affärsutvecklingsdirektör (2013–2016). Han har genomfört masterstudier i teknik och ekonomi vid UCLA, har en civilingenjörsexamen i väg- och vattenbyggnad från Lunds universitet och har deltagit i program vid Harvard Business School och IMD Business School.



Dan Astrén

CEO/Partner/Styrelseledamot

Född 1973. Styrelseledamot sedan 2022. Dan började som entreprenör inom fastighetssektorn 2002, där han investerade i fastigheter. Han grundade Svenska Investeringsgruppen AB 2007 och SIG Invest AB, som bytte namn till Signatur Fastigheter AB 2014, noterades 2019 och såldes till Trianon 2021.



Tomas Magnusson

CIO/Partner/Styrelseledamot

Född 1982. Styrelseledamot sedan 2022. Tomas är en certifierad fastighetsmäklare med en examen från Malmö Universitet. Han har flera års erfarenhet inom fastighetsmäklari, inklusive som fastighetsutvecklingsmäklare på JM. Tomas grundade SIG Invest AB, som bytte namn till Signatur Fastigheter AB 2014, noterades 2019 och såldes till Trianon 2021.



Anders Adielsson

Styrelseledamot

Född 1975. Styrelseledamot sedan 2025. Partner och vice ordförande på Advokatfirman Lindahl. Han är specialiserad på bolags- och fastighetstransaktioner med erfarenhet av börsintroduktioner och avnoteringar.

Företagsledning



Dan Astrén

CEO/Partner

Fastighetsentreprenör sedan 2002. Startade, efter avyttring av egna hyresfastigheter, Svenska Investeringsgruppen 2007 med internationellt fastighetsfokus. Grundade sedermera Signatur Fastigheter 2014 med inriktning mot bostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige. Bolaget togs till börsen 2019. Dan arbetade fram till och med 2021 som VD i Signatur Fastigheter.



Tomas Magnusson

CIO/Partner

I fastighetsbranschen sedan 2008, då som fastighetsmäklare. Efter eget uppbyggt fastighetsbolag och ett antal fastighetsprojekt startade Tomas 2014 tillsammans med Dan Astrén fastighetsbolaget Signatur Fastigheter, vilket börsintroducerades 2019 och därefter såldes i sin helhet hösten 2021. Tomas hanterade transaktionerna och drev bolaget tillsammans med Dan.



Stefan Vinberg

Head of Asset Management/Partner

Stefan har varit verksam i fastighetsbranschen sedan 2012 och var fastighetschef på Signatur Fastigheter med ansvar för det befintliga fastighetsbeståndets förvaltning och utveckling samt nyproduktion. Efter att bolagets såldes till Trianon under hösten 2021 så fick Stefan rollen som Fastighetsutvecklings- och energichef i den nya organisationen.

Definition nyckeltal

Driftnetto

Totala intäkter minus fastighetskostnader.

Förvaltningsresultat

Summan av driftnetto, central administrationskostnad samt finansnetto.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid årets slut.

Räntetäckningsgrad

Periodens resultat efter skatt med återläggning av skatt, orealiserade värdeförändringar finansiella instrument och fastigheter samt resultat från försäljningar och finansiella kostnader, i förhållande till finansiella kostnader.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder med avdrag för kassa och bank, i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

EPRA NRV

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen.

